

2020

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2020
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND



FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	2
Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2020	2
Veränderungen im Berichtszeitraum	2
Tätigkeitsbericht	3
Anlageziele und Anlagepolitik	3
Anlagegeschäfte	4
Wertentwicklung	4
Hauptanlagerisiken	4
Portfoliostruktur	6
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	6
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	7
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	7
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	8
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	8
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	9
Währungspositionen	9
Risikoprofil	9
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	9
Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2020	10
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	12
Direkt gehaltene Immobilien	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2020	15
I. Käufe	15
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	15
II. Verkäufe	15
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	15
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	15
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17
Vermietungsinformationen	18
Mieten nach Nutzungsarten	18
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten	18
Restlaufzeit der Mietverträge	18
Anhang	19
Angaben nach Derivateverordnung	19
Anteilwert und Anteilumlauf	19
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	19
Gremien	21
Kapitalverwaltungsgesellschaft	21
Geschäftsführung	21
Aufsichtsrat	21
Externe Bewerter für Immobilien	21

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 (1. Mai 2020 bis 31. Oktober 2020) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 31. Oktober 2020

Fondsvermögen (netto)	487.387.560,21 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	500.086.434,63 EUR
- davon direkt gehalten	500.086.434,63 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	37
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	96,0 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	25,2 %

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	1
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	71.077.104,97 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	2.10.2020
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	55,85 EUR
Ausgabepreis	58,64 EUR

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Anlageschwerpunkt des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sind deutsche Wohnimmobilien. Dabei verfolgt das Fondsmanagement den strategischen Ansatz, die heutigen Potenziale des Wohnungsmarkts für den Fonds zu nutzen. Entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung strebt die Gesellschaft für das Sondervermögen den Aufbau eines Portfolios mit einer Vielzahl von Immobilien an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds mit der sogenannten „Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie“. Das bedeutet, dass Kunden ausschließlich in vorgegebenen Zeiträumen (Cash-Call) Anteile am Fonds zeichnen können. Wurden die entsprechenden Mittelzuflüsse erreicht, wird die Ausgabe weiterer Anteile vorübergehend ausgesetzt (Cash-Stop). Hintergrund dieses Vorgehens ist die Vermeidung von zu hohen Liquiditätszuflüssen, die im heutigen Zinsumfeld die Fondsperformance belasten würden.

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Dabei müssen mindestens 51 % der Jahresnettosollmieten des Sondervermögens aus Wohnimmobilien stammen.

Schwerpunkt des Sondervermögens sollen Investitionen in klassische Wohnangebote darstellen, sei es für Familien, für Singlehaushalte, für junge Leute oder Senioren. Dabei soll Wohnraum in seiner Gesamtheit betrachtet werden: Investitionen können durch altengerechte Wohnangebote, durch Immobilien, in denen Betreuungs- und Beratungsangebote bereitgestellt werden, sowie Praxen, Läden oder Kindergärten ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben.

Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Dementsprechend ist beabsichtigt, Investitionen insbesondere in folgende Objekte anzustreben:

- » Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung
- » Wohn- und Geschäftshäuser
- » Seniorenwohnanlagen
- » Studentenwohnungen
- » Immobilien mit wohnnahen Nutzungen (z. B.: Pflegeheime/Boarding-Häuser/Kindergärten)

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Ärztehäuser

Starke Partner für Ihr Investment

Kapitalverwaltungsgesellschaft des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management und Property Management wurde an die INDUSTRIAL WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Fürth, Schwabacher Straße 53, 55/ Karolinenstraße 22: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.07.2020.

Das Transaktionsvolumen belief sich auf 11,2 Mio. EUR;

Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 10.10.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 9,2 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 487.387.560,21 EUR (Beginn Gj. 416.185.147,87 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 8.725.389 Stück (Beginn Gj. 7.459.672 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 55,85 EUR ist im Vergleich zu Beginn des Geschäftsjahres (55,79 EUR) um 0,06 EUR gestiegen. Die Ausschüttung i. H. v. 1,30 EUR/ Anteil ist darin bereits berücksichtigt. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,4% erzielt.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken

Der offene inländische Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form des Immobilien-Sondervermögens Fokus Wohnen Deutschland ist mit dem Risikoprofil „Core Plus“ auf ertragreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil und der Anteil wohnnaher Nutzungen jeweils 25% der Jahresnettosollmieten nicht übersteigen. Der Fonds investiert gemäß der Anlagestrategie schwerpunktmäßig in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem **geringen systematischen Risiko**.

Der Fonds investiert gemäß Fondsstrategie in Objekte mit der Nutzungsart Wohnen mit einem Gewerbeanteil von max. 25%. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z. B. der politischen Instabilität oder dem Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als **gering** eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten bestand ein **geringes** Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als **gering** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts und Mietausfallrisiken während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung bestand ein **geringes** Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält **keine Fremdwährungspositionen**. Das Fremdwährungsrisiko wurde daher als nicht vorhanden eingestuft.

Weiterhin wurde das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Restlaufzeit der Darlehen und Zinsbindung werden als mittel eingestuft. Das Klumpenrisiko Restlaufzeit der Mietverträge und Orte wird als gering eingestuft.

Ein Grundstück befindet sich zum Berichtszeitpunkt im Zustand der Bebauung. Hieraus können **Projektentwicklungsrisiken** entstehen. Neben dem Vermietungsrisiko kann es zu Kostensteigerungen kommen, insbesondere durch Verzögerungen im Rahmen der Bautätigkeiten oder den Ausfall des Projektentwicklers. Rückforderungen von bereits geleisteten Zahlungen an den Projektentwickler können im Falle eines Ausfalls uneinbringlich werden. Das Projektentwicklungsrisiko ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken als **gering** einzustufen.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hatte zum Abschlussstichtag noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilpreis des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen. Darüber hinaus könnte es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Die grundsätzlich bestehenden **operationellen Risiken** auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten **keine** wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt war das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

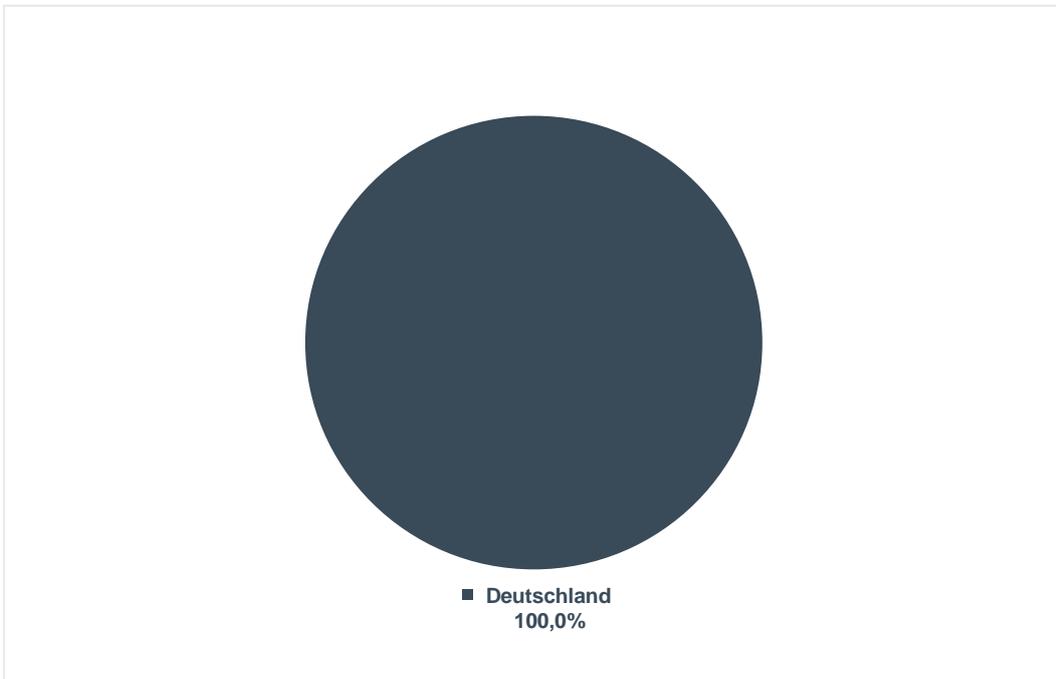
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

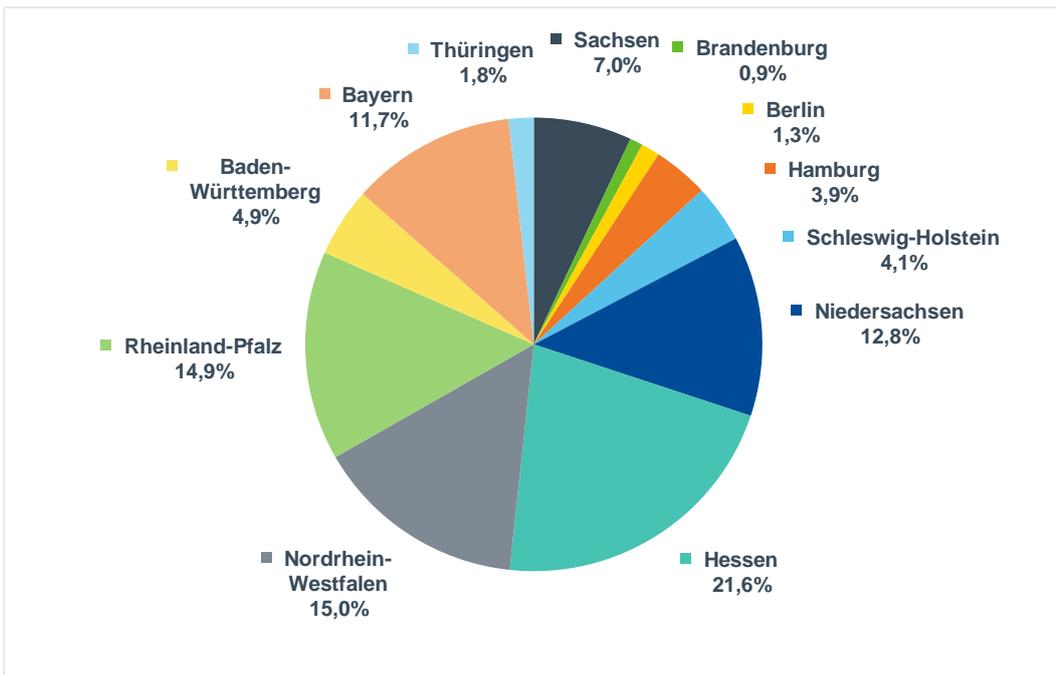
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 37 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

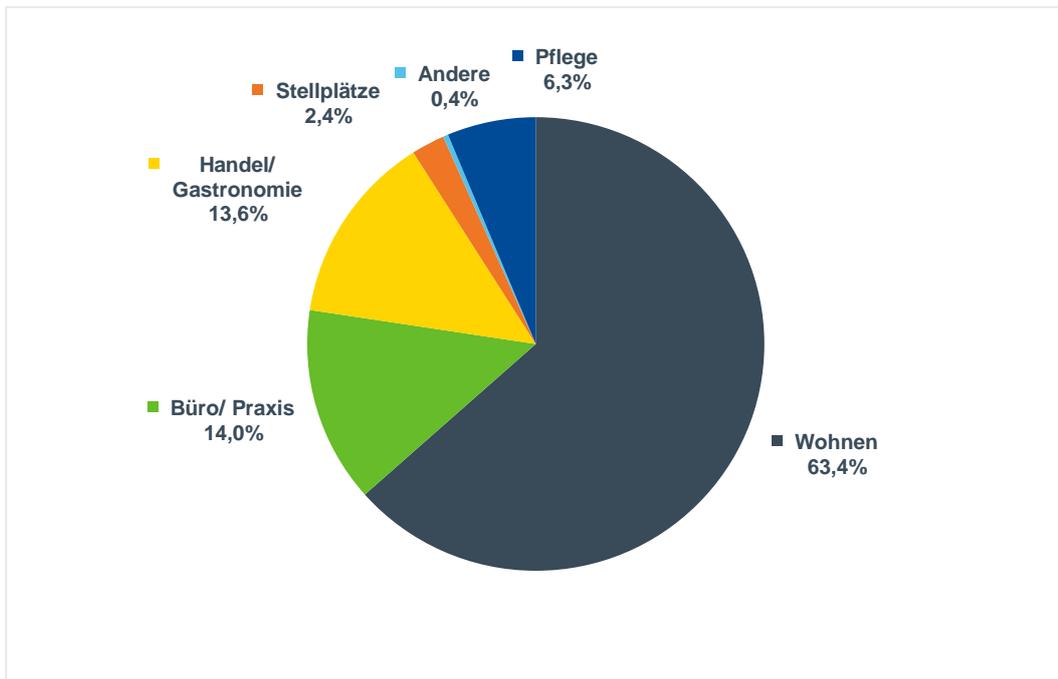
Länderallokation



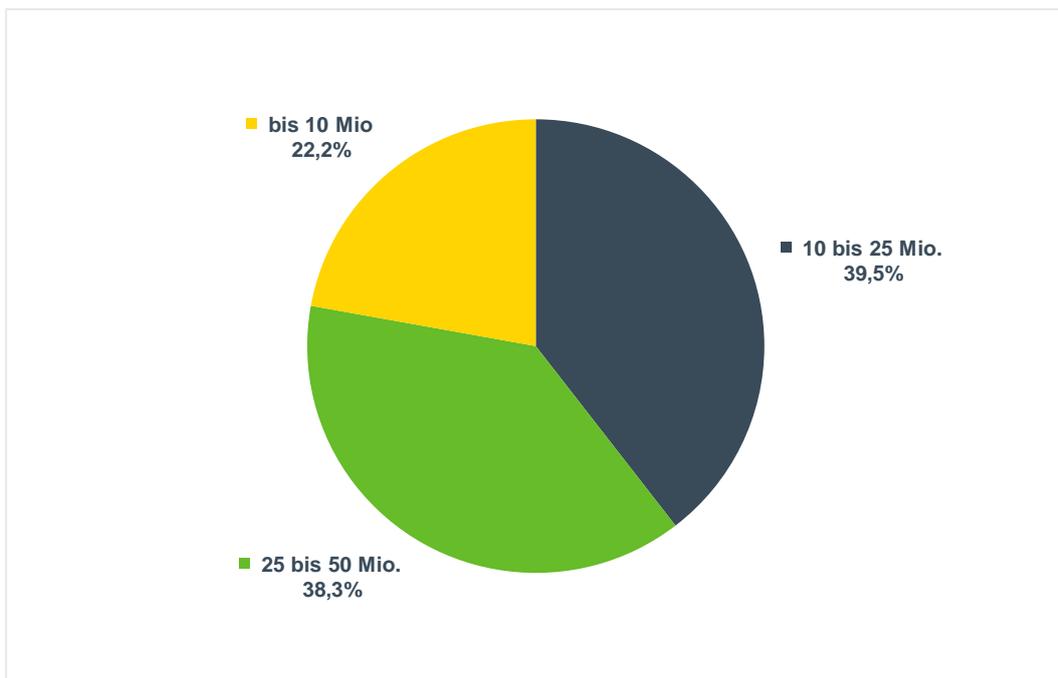
Regionalallokation



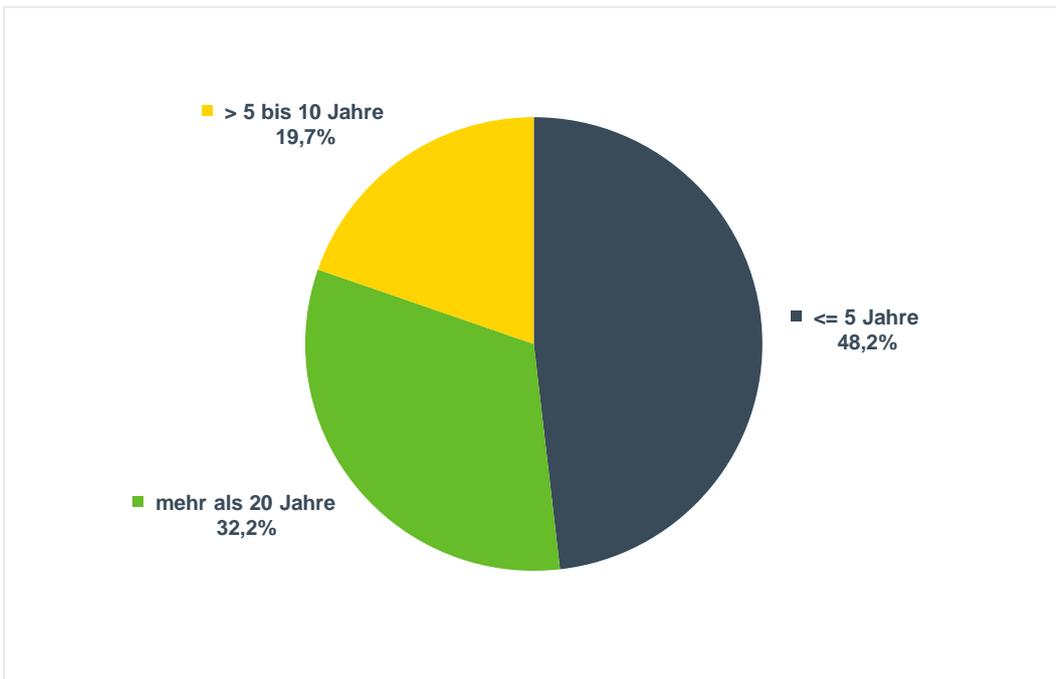
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



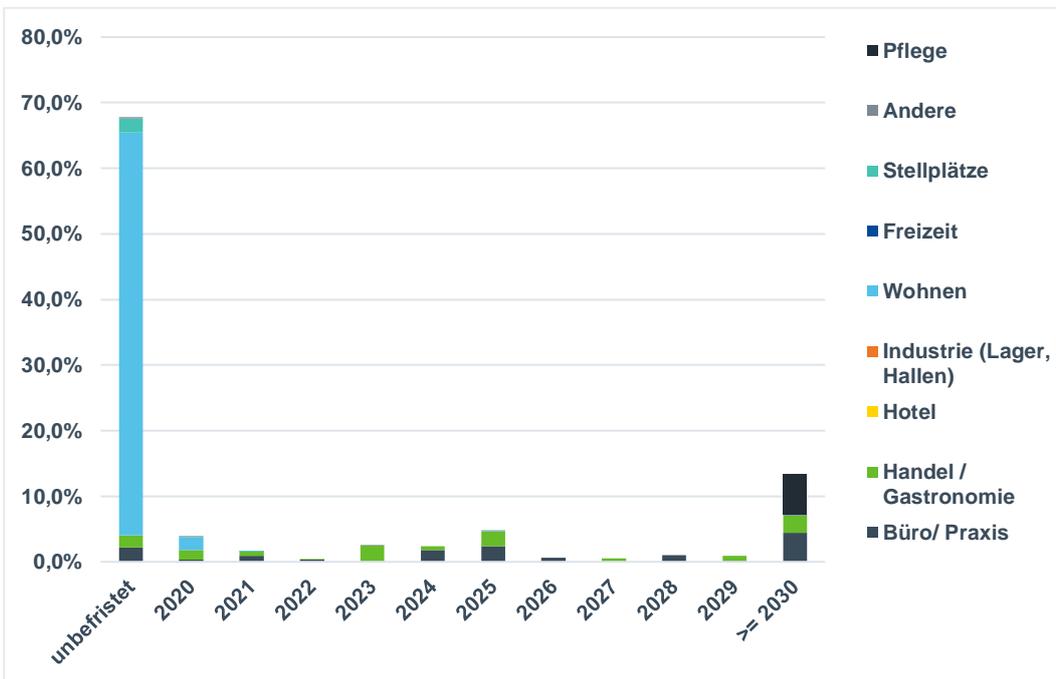
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	126.179.460,35 EUR	25,2
Gesamt	126.179.460,35 EUR	25,2

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. In der Fremdkapitalquote ist auch ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 15,0 Mio. EUR berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (126,2 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 111,2 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	33,6 %	0,0 %	7,1 %	52,5 %	6,8 %	100,0 %
Gesamt	33,6 %	0,0 %	7,1 %	52,5 %	6,8 %	100,0 %

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	mittel
Liquiditätsrisiken	nicht vorhanden

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.

Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		370.698.659,50		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		63.200.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		57.020.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		9.167.775,13		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			500.086.434,63	102,61
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		61.564.098,18		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			61.564.098,18	12,63
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.476.359,94		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. Oktober 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		36.728.366,58		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	36.728.366,58		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		46.949.486,61		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			95.154.213,13	19,52
Summe Vermögensgegenstände			656.804.745,94	134,76
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-126.179.460,35		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-21.236.147,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-10.647.225,72		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-1.816.469,30		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-159.879.302,85	-32,80
II. Rückstellungen			-9.537.882,88	-1,96
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-169.417.185,73	-34,76
C. Fondsvermögen			487.387.560,21	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			8.725.389	
Anteilwert (EUR)			55,85	

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/Bestandentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 01067 Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	G	W	-	01.08.16	2018	2.839	6.420 / 1.628	BM / FW / G / L	22,2	1,7	0,0	20.260 / 19.600	477	982 / 58 / 982	58 / 58	1.589 / 8,8	913 / 676	79	1.179	69
DE 04109 Leipzig, Petersstraße 16/ Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha 77,6%; W 19,0%	-	30.08.19	1913 / 1998	664	1.334 / 1.425	B / BM / FW / L / LA / SZ	-	0,0	19,8	15.130 / 14.550	289	559 / 44 / 552	44 / 48	981 / 6,6	604 / 377	49	859	105
DE 12529 Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2-12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575	BM	-	0,0	0,0	4.340 / 4.840	118	246 / 246	46 / 56	239 / 7,3	192 / 47	12	118	59
DE 13353 Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	G	Ha 72,3%; B 27,2%	-	31.01.20	1960	728	1.397 / 0	B / BM / FW / G / L / RO / SZ	5,9	0,0	0,0	6.590 / 6.650	137	302 / 302	30 / 40	585 / 9,0	426 / 160	29	537	110
DE 21109 Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	EUR	M	W	-	12.03.19	2020	1.892	113 / 5.109	B / BM / FW / L	-	0,0	47,1	20.100 / 19.318	252	766 / 736	80 / 80	1.736 / 9,1	1.075 / 660	87	1.591	100
DE 21465 Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2018	1.960	0 / 2.054	B / BM / G / L	-	2,9	60,3	7.360 / 6.911	78	300 / 263	78 / 78	758 / 28,9	548 / 210	38	562	89
DE 21640 Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	-	30.01.19	2019	1.785	153 / 1.362	B / BM / G / L	-	0,8	0,0	3.970 / 4.200	90	184 / 184	79 / 79	344 / 4,7	226 / 118	17	281	98
DE 22926 Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.800	153 / 3.880	B / G / L	-	0,8	31,8	13.920 / 13.124	195	498 / 505	79 / 79	1.456 / 12,1	1.059 / 397	73	1.213	90
DE 30539 Hannover, Neherfeld 2-32, Liethfeld 19-47, Ellernbuschfeld 3a-7g	EUR	M	W	-	31.12.19	2014	10.584	0 / 10.115	FW / G / L / RO	-	12,7	28,4	31.830 / 31.450	531	1.163 / 1.168	74 / 74	2.268 / 7,6	1.698 / 570	113	2.060	109
DE 36037 Fulda, Heinrichstraße 9-11	EUR	GG	B 59,2%; Ha 24,8%	-	30.08.19	1958 / 1979	2.336	2.928 / 646	K / L / PA / RO / SZ	-	0,0	24,2	5.690 / 5.600	194	387 / 387	29 / 39	927 / 17,1	791 / 136	46	811	105
DE 38114 Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12	EUR	M	W	-	26.10.18 / 27.03.19	2018 / 2019	5.134	0 / 9.423	G / L	-	1,2	29,3	28.320 / 28.600	611	1.221 / 1.223	79 / 79	2.501 / 9,8	1.578 / 923	125	1.983	95
DE 44263 Dortmund, Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	31.12.17 / 28.02.18	2015	4.728	0 / 4.419	B / BM / G / L	-	0,0	31,8	14.340 / 13.560	289	591 / 591	75 / 75	1.283 / 9,8	941 / 342	64	910	85
DE 45657 Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha 67,4%; B 32,3%	-	30.08.19	1978 / 1984	923	3.145 / 77	B / BM / FW / K / L	2,6	13,7	24,8	6.750 / 6.950	198	422 / 455	34 / 32	636 / 9,6	470 / 165	32	556	105
DE 48151 Münster, Weseler Straße 111-113	EUR	G	B 50,6%; Ha 49,1%	-	30.08.19	1988 / 1994	3.514	3.486 / 0	B / BM / FW / L / LA	6,8	6,3	21,6	6.550 / 6.560	163	347 / 338	44 / 38	627 / 9,6	466 / 161	31	548	105
DE 50389 Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	26.110	0 / 16.073	G / L	-	3,6	16,7	16.280 / 15.850	587	1.230 / 1.233	27 / 33	1.417 / 9,9	1.031 / 385	71	862	73
DE 50389 Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912	G	-	7,8	17,0	1.880 / 1.870	59	135 / 135	31 / 33	178 / 10,4	129 / 49	9	108	73

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²⁻⁵⁾	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 50389	Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	E	W	-	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721	L	-	0,9	17,5	4.990 / 4.750	182	372 / 372	36 / 36	447 / 9,8	333 / 113	22	272	73
DE 50667	Köln, In der Höhle 4	EUR	G	Ha	-	31.01.20	1900/1990	126	406 / 0	B / FW	-	0,0	51,0	3.940 / 3.890	72	168 / 144	40 / 40	373 / 9,5	278 / 94	19	342	110
DE 53111	Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	EUR	G	B 54,0%; Ha 46,0%	-	31.03.20	1988	1.618	5.612 / 0	B / BM / FW / K / L / SP	4,2	4,1	54,5	21.180 / 21.000	422	1.006 / 985	40 / 39	2.015 / 9,6	1.480 / 535	101	1.880	112
DE 55128	Mainz, Haifa-Allee 20-24	EUR	G	B 91,1%	-	30.11.19	2020	8.909	8.487 / 0	G	9,3	0,0	28,9	40.330 / 37.800	548	1.580 / 1.635	69 / 70	5.011 / 14,5	2.025 / 2.985	167	4.844	108
DE 60487	Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510	G / L	-	30,6	24,4	24.390 / 24.000	377	1.029 / 1.036	52 / 62	1.860 / 9,1	1.370 / 490	93	1.317	85
DE 60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496	FW / G / L / SZ	-	4,8	23,9	26.400 / 27.900	601	1.230 / 1.237	50 / 61	1.941 / 8,9	1.404 / 537	97	1.003	62
DE 60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149	G / L	-	4,2	0,0	4.850 / 4.890	111	228 / 227	46 / 50	303 / 8,3	250 / 53	15	149	59
DE 63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40	EUR	M	W	-	21.12.18	2020	7.438	438 / 7.151	FW / G / L / SZ	-	2,3	0,0	27.350 / 27.500	253	1.211 / 1.215	80 / 80	3.741 / 13,4	1.830 / 1.911	189	3.552	97
DE 63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	EUR	G	Ha 79,9%; B 19,9%	-	30.08.19	1980	4.298	5.147 / 0	BM / L / LA / R / SZ	-	0,0	21,7	6.780 / 6.850	192	410 / 401	34 / 30	653 / 9,8	473 / 180	33	571	105
DE 65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1988	3.648	0 / 2.881	B / L	-	0,0	25,1	4.170 / 4.290	87	194 / 263	38 / 38	341 / 8,7	277 / 64	17	259	91
DE 65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717	L	-	0,2	0,0	4.590 / 3.740	122	259 / 256	31 / 31	259 / 8,3	214 / 45	13	127	59
DE 65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8	EUR	M	W	-	30.06.18	1979	2.617	0 / 2.479	B	-	0,0	31,3	3.280 / 3.610	72	167 / 226	33 / 38	296 / 9,2	228 / 67	15	224	91
DE 67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	EUR	M	W	-	31.03.16/30.04.16	1986	8.402	0 / 10.133	G / L / SZ	-	1,7	24,7	13.740 / 13.800	317	767 / 743	41 / 41	1.094 / 9,5	648 / 446	55	589	64
DE 67227	Frankenthal, Mahlastraße 93a-d / Mattias Grünwald-Straße 1a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.921	B / G / RO	-	0,0	29,4	13.950 / 14.150	300	715 / 745	42 / 42	1.029 / 7,4	779 / 251	51	815	95
DE 67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23,25; Goyastraße 2,4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929	B / G / L / RO	-	1,8	29,1	7.900 / 7.500	167	440 / 411	43 / 43	567 / 7,4	429 / 138	28	449	95
DE 68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84	EUR	GB	-	ja	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.535	FW / G / L / SZ	-	0,0	34,9	11.210 / 10.650	0	402 / 417	80 / 80	931 / 10,2	587 / 345	0	931	113
DE 69226	Nußloch, Hauptstraße 98-100	EUR	M	W 76,2%; Ha 16,6%	-	31.07.18	1996 / 2016	4.187	6.154 / 1.015	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	-	0,6	30,0	15.550 / 15.300	394	817 / 810	48 / 58	1.746 / 11,3	866 / 879	87	1.339	92
DE 90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	EUR	M	W	-	01.07.20	2020	1.432	0 / 2.819	G / L / SZ	-	1,0	0,0	11.190 / 11.101	28	402 / 400	80 / 80	809 / 7,3	443 / 367	27	782	116
DE 91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18	EUR	M	W	-	08.10.19	2020	10.636	0 / 9.774	BM / FW / G / L	-	2,4	0,0	37.600 / 38.133	474	1.364 / 1.415	79 / 80	2.607 / 6,1	1.451 / 1.156	130	2.368	107

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m² ⁵⁾	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 63,6%; B 29,2%	-	30.08.19	1900 / 1994	811	2.445 / 362	B / L / R / SZ	-	0,0	18,2	8.950 / 8.700	188	423 / 419	34 / 30	840 / 9,6	624 / 216	42	735	105
DE	97074	Würzburg, Nobert-Glanzberg-Straße 2,4	EUR	M	W	-	10.10.20	2020	1.718	0 / 2.104	-	-	0,0	9.430	0	342	70	-	-	-	-	-	-
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ¹⁰⁾																					500.086.434,63		

1) DE = Deutschland

2) E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

3) B = Büro/ Praxis / Ha = Handel / Gastronomie/ W = Wohnen/ P = Pflege

4) Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

5) Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

6) B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

7) Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, da es sich überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.

8) Die Leerstandsquote ist auf Basis der Nettosollmiete ermittelt. Die Nettosollmiete setzt sich aus den vertraglichen Mieten zum Berichtsstichtag hochgerechnet auf das Jahr und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.

9) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

10) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Oktober 2020

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	01.07.2020
DE	97074	Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	10.10.2020

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.10.2020)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				61.564.098,18	12,63
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 61,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 9,9 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			11.476.359,94	2,35
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		6.597.377,07		
davon Mietforderungen		674.454,21		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten			36.728.366,58	7,54
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	36.728.366,58		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere			46.949.486,61	9,63
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		533.942,08		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-126.179.460,35	-25,89
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-21.236.147,48	-4,36
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-10.647.225,72	-2,18
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen			-1.816.469,30	-0,37
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-9.537.882,88	-1,96
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Fondsvermögen			487.387.560,21	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (6,6 Mio. EUR), Mietkautionen (2,9 Mio. EUR), Mietforderungen (0,7 Mio. EUR), Forderungen an Hausverwalter (0,4 Mio. EUR) sowie im geringem Umfang andere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (44,4 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (7,7 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (45,4 Mio. EUR), Forderungen an das Finanzamt (0,6 Mio. EUR), Forderungen aus noch nicht beglichenen Anteilscheingeschäften (0,5 Mio. EUR) und Vorfälligkeitsentgelte (0,3 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (21,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für die Immobilien Würzburg, Nobert-Glanzberg-Straße 2, 4 (9,1 Mio. EUR), Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-6 (4,8 Mio. EUR), Fürth, Schwabacher Straße 53, 55/ Karolinenstraße 22 (4,2 Mio. EUR), Mainz, Haifa-Allee 20-24 (2,5 Mio. EUR), Dietzenbach und anderer Immobilien im geringen Umfang (0,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (10,6 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (7,2 Mio. EUR), Mietkautionen (2,9 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,5 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (1,8 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien, im speziellen um Rechnungsabgrenzungen (0,7 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,6 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,5 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (9,5 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (4,9 Mio. EUR), Umbau- und Ausbaumaßnahmen (3,3 Mio. EUR) sowie Vertriebsfolgeprovisionen (0,6 Mio. EUR). Daneben bestehen im geringen Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro/ Praxis	14,0	14,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	13,6	13,6
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	63,4	63,4
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,4	2,4
Jahresmietertrag Pflege	6,3	6,3
Jahresmietertrag Andere	0,4	0,4

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro/ Praxis	0,6	0,6
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	2,9	2,9
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,5	0,5
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,0	96,0

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	69,1	69,1
2020	3,7	3,7
2021	1,6	1,6
2022	0,4	0,4
2023	2,4	2,4
2024	2,3	2,3
2025	4,6	4,6
2026	0,6	0,6
2027	0,5	0,5
2028	1,0	1,0
2029	0,9	0,9
2030 +	12,9	12,9

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.10.2020 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	55,85 EUR
Umlaufende Anteile	8.725.389

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten wird während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrswert ermittelt. Die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten sind während der gesamten Bauphase anzusetzen und erst nach Fertigstellung wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Hamburg, im Dezember 2020

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:



17393B191BDE481...
Andreas Ertle

DocuSigned by:



6ED812AB8A75462...
Michael Schneider

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
 Ferdinandstraße 61
 20095 Hamburg
 Telefon: (040) 377 077 000
 Telefax: (040) 377 077 899
 E-Mail: info@intreal.com
 Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle
 Kaufmann
Dr. Detlef Mertens (bis 11.09.2020)
 Kaufmann
Michael Schneider
 Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Ulrich Müller	Joachim Herz Stiftung
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

bulwiengesa appraisal GmbH
 Frankfurt am Main

Brigitte Adam
 Dipl. Immobilienökonomin (ADI), FRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken, IHK für Rhein Hessen

Carsten Troff
 Dipl.-Volkswirt,
 DIAZert, TEGoVA Recognised
 European Valuer

Dirk Fischer-Appelt
 Dipl. Ing. und Dipl. Immobilien-
 ökonom (ADI) HypZert(F), MRICS, Recognized
 European Valuer